

第2章 開発事業等の手続（第7条～第21条）

第2章 開発事業等の手続

第1節 建築に係る届出

条例

(建築に係る届出)

第7条 建築主は、建築に関する工事を行おうとするときは、あらかじめ当該建築計画の内容を、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。ただし、第2条第1項第2号イからオまでに規定する行為をする場合は、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、良好な都市環境を形成するため必要があると認めるときは、当該届出に係る建築主に対し、必要な措置をとるべきことを助言し、又は指導しなければならない。

規則

(建築に係る届出書)

第2条 条例第7条第1項の規定による建築計画の届出は、建築に係る届出書(第1号様式)によるものとする。

2 前項の届出書には、別表第1に掲げる図書のうち付近見取図及び配置図を添付するものとする。

趣旨

本条は、建築主が建築物の建築をするとき、あらかじめその計画の届出をしなければならないことを定めている。

解釈・運用

茅ヶ崎市において、すべての建築及び開発行為を行う際には、本条例に基づき、何らかの手続を義務付けている。

第1節は、建築に係る届出を規定したものである。ただし、特定開発事業を行う場合は、本条の手続は要せず、第3節の手続となる。

本条は、まちづくりの基礎となる個々の建築物の計画を市が把握し、法令及び市の施策との調整を図るものである。市長は、届出に対し、必要があると認められる場合は、建築主に対し助言・指導を行い、良好な都市環境の形成を目指すものとしている。

建築に係る届出は、建築基準法に基づく建築確認申請とは別途の手続であることから、指定確認検査機関に建築確認申請を行う場合、市の建築指導課に建築確認申請を行う場合のどちらの場合であっても、建築に関する工事の前に建築指導課への提出が必要となる。

建築に係る届出を要する建築とは、建築基準法第6条第1項の規定に基づく建築確認申請を要する建築行為をいい、次に該当する行為を除く。

(1) 防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以内であるとき

(2) 昇降機や工作物の築造

(3) 建築基準法に基づく許可申請、認定申請

添付図書は、別表第1(26頁参照)に定める図書のうち、付近見取図及び配置図とする。

なお、まちづくりの施策への整合を図るため、条文に「あらかじめ」とあるとおり、建築に係る工事の着手の前に届け出なければならないが、建築確認申請前の届出が望ましい。

届出の種別	添付する図書の種類	提出先（部数）
建築に係る届出書	<input type="checkbox"/> 建築に係る届出書（第1号様式） <input type="checkbox"/> 計画概要書（別紙） （建築確認申請書の三面を代用することができる。） <input type="checkbox"/> 付近見取図 <input type="checkbox"/> 配置図	建築指導課（1部）

開発事業を行う際には、本条例、都市計画法及び建築基準法に基づく手順のみならず、関係他法令に基づく手順や届出が必要であるため、茅ヶ崎市のまちづくりに係る関係課業務概要一覧（129頁）を参照し、関係課との打合せが必要である。

第2節 狭隘道路に係る協議

条例

(狭隘道路に接する敷地における建築に係る協議)

第8条 建築主は、狭隘道路に接する敷地（都市計画法第29条第1項の許可を受けた開発区域内の敷地を除く。）において建築に関する工事を行おうとするときは、規則で定めるところにより、後退用地の区域、維持管理その他市長が必要と認める事項について市長と協議しなければならない。

規則

(狭隘道路に係る協議書)

第3条 条例第8条の規定による協議は、狭隘道路に係る協議書（第2号様式）により行うものとする。

2 前項の協議書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 別表第1に掲げる図書のうち付近見取図及び配置図
- (2) 後退用地相談票（第3号様式）
- (3) 道路の区域の境界線が確定している場合にあっては当該境界線を明示した図面、道路の区域の境界線が確定していない場合にあっては道路の現況を測量した図面
- (4) 公図（狭隘道路を介して後退用地の反対側の土地の公図を含む。）の写し
- (5) 土地の登記事項証明書

趣旨

本条は、狭隘道路に接する敷地において建築に関する工事を行おうとするときは後退用地に関する事項について市長と協議しなければならないことを定めている。

解釈・運用

狭隘道路の拡幅整備を促進し、生活環境の改善、道路の防災機能の増進を図るため、後退用地の区域、維持管理等の項目について、狭隘道路に接する敷地の建築主に対して、市長との協議を義務付ける。

届出の種類別	添付する図書の種類	提出先（部数）
狭隘道路に係る協議書	<input type="checkbox"/> 狭隘道路に係る協議書（第2号様式） <input type="checkbox"/> 後退用地相談票（第3号様式） <input type="checkbox"/> 付近見取図 <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 道路境界確定図 <input type="checkbox"/> 道路現況測量図 <input type="checkbox"/> 公図の写し <input type="checkbox"/> 土地の登記事項証明書	道路管理課（1部）

※別表第1は、26頁を参照のこと。

協議は、協議書の提出をもって開始するものとし、協議が整ったときは、道路管理課に後退用地の譲渡等の申出等が必要となる。

第3節 特定開発事業の手続

条例

(特定開発事業の事前届出)

第9条 特定開発事業を行う者（以下「特定開発事業者」という。）は、特定開発事業を行おうとするときは、次条の規定による市長との協議及び第11条第1項の規定による標識の設置の前に、規則で定めるところにより、特定開発事業の計画を市長に届け出なければならない。

規則

(事前届出書)

第4条 条例第9条の規定による特定開発事業の計画の届出は、特定開発事業事前届出書（第4号様式）によるものとする。

2 前項の届出書には、次に掲げる図書のうち特定開発事業の計画に応じて市長が必要と認めるものを添付するものとする。

(1) 別表第1に掲げる図書のうち次のもの

- ア 付近見取図
- イ 現況図
- ウ 土地利用計画図
- エ 造成計画平面図
- オ 造成計画断面図
- カ 配置図
- キ 求積図
- ク 各階平面図
- ケ 立面図

(2) 公図の写し

(3) 土地の登記事項証明書若しくはその写し又は土地の登記事項要約書

(4) 道路の区域の境界線が確定している場合にあっては、当該境界線を明示した図面

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって、その計画を市長に届け出ることを定めている。

解釈・運用

茅ヶ崎市において、すべての建築及び開発行為を行う際には、本条例に基づき、何らかの手続を義務付けている。

第3節は、特定開発事業についての手続を規定したものである。

市長は、個々の公共・公益的施設の整備等についての協議、標識の設置による近隣住民及び周辺住民への周知の前に、特定開発事業者の事前届出により特定開発事業の計画の概要を把握する。

特定開発事業区域の面積が500㎡以上の特定開発事業については、併せて「開発計画概要書」（市街化調整区域にあっては開発計画事前相談票）の提出により、都市計画法第29条開発許可の要否の判定が必要となる。（14頁の事務手続フロー参照）

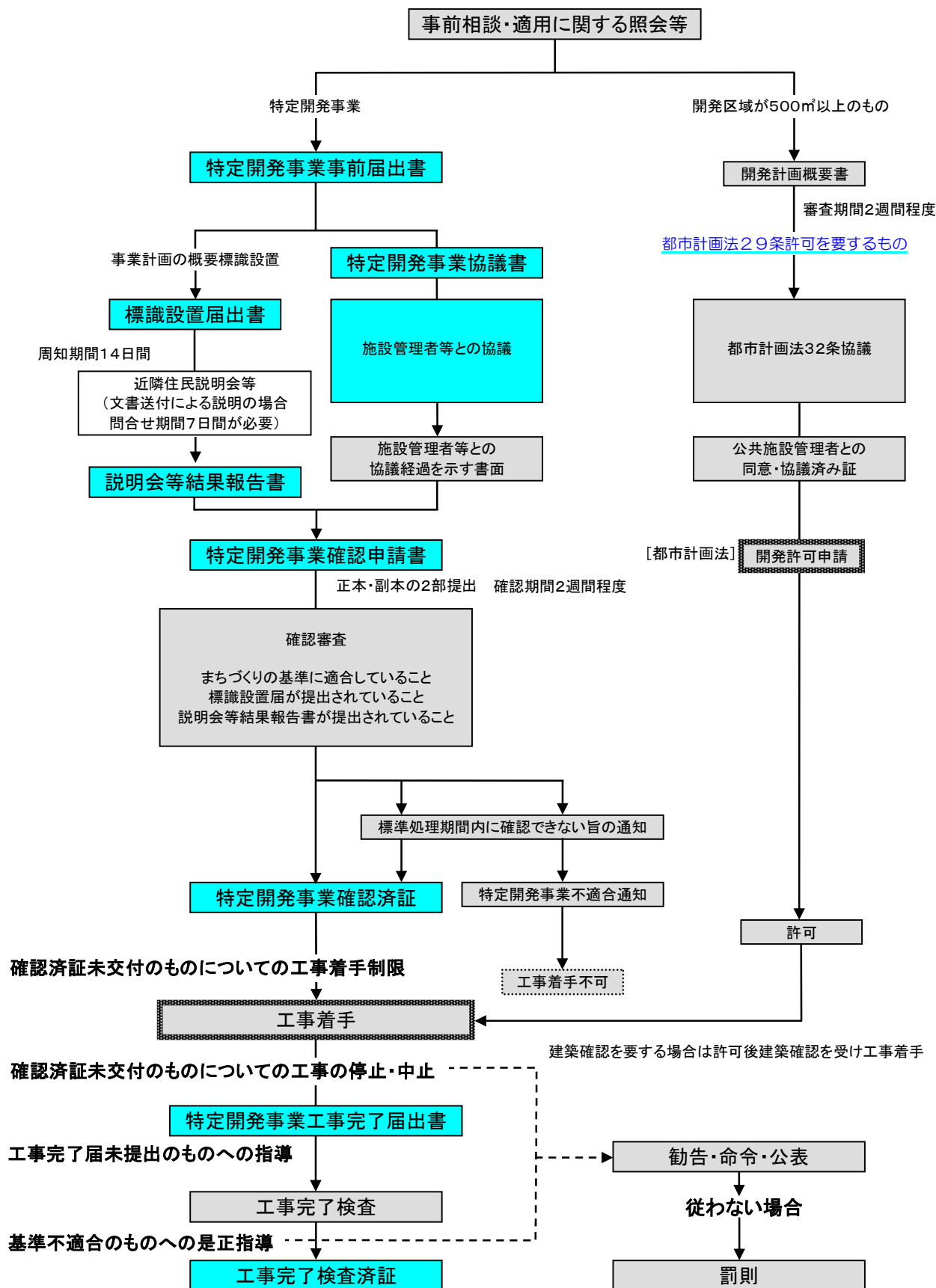
添付図書は、規則第4条第2項に定める図書（別表第1は、26頁参照）とする。

また、特定開発事業の区域を明確にするため、区域に接する道水路等や隣地との境界を事前に確認する必要がある。道水路等との境界については、各管理者（市が管理するものについては建設総務課）において確認する。

届出の種別	添付する図書の種類	提出先
<p style="text-align: center;">特定開発事業事前届出書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 特定開発事業事前届出書(第4号様式) <input type="checkbox"/> 特定開発事業区域の概要(別紙) <input type="checkbox"/> 付近見取図 <input type="checkbox"/> 現況図 <input type="checkbox"/> 土地利用計画図 <input type="checkbox"/> 造成計画平面図 <input type="checkbox"/> 造成計画断面図 <input type="checkbox"/> 求積図(建築物の求積図も含む。) <input type="checkbox"/> 配置図 <input type="checkbox"/> 各階平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 <input type="checkbox"/> 公図の写し(特定開発事業区域等が公図の境に接する場合は、対側の公図も含む。) <input type="checkbox"/> 土地の登記事項証明書(写し可)又は登記事項要約書 <input type="checkbox"/> 道路境界確定図 	<p>開発審査課</p>
<p style="text-align: center;">開発計画概要書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 開発計画概要書 <input type="checkbox"/> 開発区域図 <input type="checkbox"/> 現況図 <input type="checkbox"/> 求積図 <input type="checkbox"/> 公図の写し(特定開発事業区域等が公図の境に接する場合は、対側の公図も含む。) <input type="checkbox"/> 土地利用計画図 <input type="checkbox"/> 造成計画平面図 <input type="checkbox"/> 造成計画断面図 <input type="checkbox"/> 道路境界確定図 <input type="checkbox"/> その他(土地の登記事項証明、予定建築物各階平面図、立面図、断面図等) 	

開発事業を行う際には、本条例、都市計画法及び建築基準法に基づく手順のみならず、関係他法令に基づく手順や届出が必要であるため、茅ヶ崎市のまちづくりに係る関係課業務概要一覧(129頁)を参照し、関係課との打合せが必要である。

特定開発事業と都市計画法第29条許可を要するものについての 事務手続フロー



条例

(公共施設等に関する協議)

第10条 特定開発事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、規則で定めるところにより、次に掲げる事項について市長と協議しなければならない。

- (1) 第3章第1節に規定する公共施設の設置及びその管理
- (2) 第3章第2節に規定する公益的施設の設置又は整備及びその管理
- (3) 第36条に規定する緑化
- (4) 第37条に規定する農業用水の保全

規則

(協議書)

第5条 条例第10条の規定による協議は、特定開発事業協議書(第5号様式)により行うものとする。

2 前項の協議書には、別表第2に掲げる図書を添付するものとする。

規則

別表第2 (第5条、第11条関係)

協議の項目	図書の種類
条例第22条に規定する道路	付近見取図 公図の写し 土地利用計画図 造成計画断面図 求積図 道路標準断面図 道路縦断面図 道路構造図
条例第23条に規定する排水施設	付近見取図 公図の写し 土地利用計画図 排水施設計画平面図 排水施設標準断面図 排水施設縦断面図 排水施設構造図
条例第24条に規定する公園等	付近見取図 公図の写し 土地利用計画図 公園等求積図 公園等平面図 公園等横断面図 公園施設構造図 地下埋設図
条例第25条に規定する消防に必要な水利	付近見取図 土地利用計画図 消防水利平面図 消防水利施設構造図
条例第26条に規定するごみ集積所	付近見取図 土地利用計画図 ごみ集積所求積図 ごみ集積所構造図
条例第27条に規定する集会場	付近見取図 土地利用計画図 集会場平面図
条例第28条に規定する防犯灯	付近見取図 現況図 土地利用計画図 防犯灯構造図
条例第29条に規定する防災資機材等の	付近見取図

保管施設	土地利用計画図 防災資機材等保管施設平面図 防災資機材等保管施設断面図
条例第30条に規定する消防活動空地	付近見取図 土地利用計画図 各階平面図 立面図
条例第31条に規定する自転車置場	付近見取図 土地利用計画図 各階平面図 自転車置場平面図
条例第32条に規定する自動車駐車場	付近見取図 土地利用計画図 各階平面図 自動車駐車場平面図
条例第33条に規定する荷さばき駐車場	付近見取図 土地利用計画図 荷さばき駐車場平面図
条例第34条に規定する前面道路に接する空地	付近見取図 土地利用計画図
条例第36条に規定する緑化	付近見取図 土地利用計画図 緑化求積図 緑化平面図 緑化立面図
条例第37条に規定する農業用水の保全	付近見取図 現況図 公図の写し 土地利用計画図 造成計画平面図 造成計画断面図 排水施設計画平面図 排水施設標準断面図 排水施設縦断面図 排水施設構造図
備考 「公図の写し」以外の図書については、その縮尺及び明示すべき事項は、別表第1に定めるとおりとする。	

規則
(申請書等の提出部数)
第32条 この規則の規定に基づいて市長に提出する書類の部数は、次に掲げるとおりとする。
(1) 第8条第1項又は第11条第6項の申請書及びこれらの添付図書については、正本及び副本それぞれ1部
(2) 第5条第2項に規定する図書については、条例第10条各号(条例第16条第5項において準用する場合を含む。)に掲げる事項に応じてそれぞれに必要な部数。この場合において、条例第10条第1号に規定する公共施設又は同条第2号に規定する公益的施設については、一の公共施設又は公益的施設をもって一の事項とする。
(3) 前2号に掲げるもの以外のものについては、1部

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たって行わなければならない市長との協議について定めている。

解釈・運用

特定開発事業により設置される公共・公益的施設の整備及び管理等について、市長(各担当課)との協議を義務付ける。

協議の際に必要な図書については、茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第10条協議及び都市計画法第32条協議提出書類 担当課別添付図面一覧(137頁)、特定開発事業確認申請書添付図面チェックリスト(138頁)及び公共・公益的施設の新旧対照図・表の書き方(140頁)を参照のこと。

複数の協議を同一の担当課と行う場合は、重複する図書は1部提出すればよいものとする。

また、協議の結果については、各担当課から特定開発事業者に知らせ、条例所管課である開発審査課が各担当課との協議状況についてとりまとめをする。

なお、協議により公共・公益的施設を市に寄付することとなった場合の手続は、各担当課による。帰属手続については、144頁を参照のこと。

提出に当たっての注意事項

- (1) 図書の索引を作成し、各図書の名称が解るようにすること。
- (2) 他の図書と併用できるものは、併用してよい。その場合は、図書の名称を必ず併記すること。
- (3) 図書の折込み寸法は、日本工業規格A4とし、左綴じとする。また、用紙は、同規格A1からA4までのものを使用すること。
- (4) 当該特定開発事業について該当する図面がない場合は、添付は不要である。
- (5) 本条例の所管課である開発審査課に協議の項目数(協議担当課数)分の部数を提出し、開発審査課から各担当課へ図書の送付(おおむね提出日の翌日)をもって協議を開始する。なお、警防救命課との協議が必要な場合については、開発審査課に提出する協議書とは別途に個別の協議図書が必要となるので警防救命課と打合せのこと。
- (6) 協議担当課宛の図書には、特定開発事業協議書表紙の写しを表紙とし、担当課名を右上に明記すること。

協議についての注意事項

- (1) 担当課の指示により、図書の訂正、差替え、追加等があった場合は、開発審査課の図書も同様とすること。
- (2) 協議期間については、特定開発事業の規模や協議事項の多少にもよるが、おおむね1か月から2か月程度である。

都市計画法第32条協議について

都市計画法第29条の開発許可を要する特定開発事業については、本条例の協議とは別途に、開発許可の前段協議である「都市計画法第32条の規定に基づく公共施設に関する同意及び協議」を行わなければならない。

（「都市計画法に基づく開発許可等事務の手引 第7章 公共施設の管理者の同意等」を参照のこと）

32条協議については、116頁の「都市計画法第32条協議について」に必要図書を添付し、協議を行うものとする。

32条協議の担当課については、公共施設の管理者に限られるが、本条例に基づく協議担当課に含まれていること、また、提出を要する図書についてもほぼ同一（32条協議に当たっては、添付図書として「公共施設の新旧対照図・表」が別図として追加される。）であることから、同時期に同一図書にて協議を行うこととなる。

32条協議の添付図書については、137頁の「茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第10条協議及び都市計画法第32条協議提出書類 担当課別添付図面一覧」を参照すること。

なお、協議の成立、協議事項の確認は、「都市計画法第32条の規定に基づく公共施設に関する同意及び協議書」の締結をもって行うものとする。

条例**(標識の設置)**

第11条 特定開発事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、次条第1項又は第2項の規定により近隣住民又は周辺住民に説明をする日の14日前までに、特定開発事業の計画について、規則で定める標識を特定開発事業を行う場所に設置しなければならない。

2 特定開発事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかに標識を設置した旨を市長に届け出なければならない。

規則**(標識の設置)**

第6条 条例第11条第1項に規定する規則で定める標識は、第6号様式のとおりとする。

2 前項の標識は、特定開発事業を行う場所の見やすい場所に、条例第18条第2項の規定による通知を受けるまでの間設置しておかななければならない。

3 条例第11条第2項の規定による届出は、標識設置届出書（第7号様式）によるものとする。

4 前項の届出書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 標識の設置状況及び記載内容を確認することができる写真
- (2) 標識を設置した場所を明示した図面

趣旨

本条は、特定開発事業の周知を図るための標識の設置及び報告の義務を定めている。

解釈・運用

特定開発事業の標識を事業区域内に設置し、計画の概要を早期に近隣住民及び周辺住民に周知するものである。

設置場所については、事業区域に接する道路に面して、住民が標識の記載内容が読み取れるような位置に設置するものとする。2方向以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に面して設置する。

標識を設置したときは、速やかに設置状況（遠景）及び記載内容（近景）を確認することのできる写真を標識設置届出書（規則第7号様式）に添付して届け出るものとする。

設置期間は、工事完了検査済証の通知を受けるまでとしており、工事期間中などは、住民の見やすい場所で、かつ、工事に支障がない場所に設置するものとする。

記載内容の確認年月日及び確認番号については、条例第15条の確認の通知を受けた後に記載する内容のため、設置したときは空欄となる。当該部分への記載については、規則第9条「標識への記載」の規定により記載しなければならない。

また、標識は、設置期間中風雨にさらされることから、ある程度耐久性のある素材で製作することが望ましい。

条例

(住民への説明)

- 第12条 特定開発事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、特定開発事業の計画、工事の期間における安全確保、工事用車両の通行その他日常生活に及ぼす影響等に関し、規則で定める事項を近隣住民に説明しなければならない。
- 2 特定開発事業者は、周辺住民から特定開発事業について説明をするよう求められたときは、説明を求めた住民に対し、前項に規定する事項について説明しなければならない。
- 3 特定開発事業者は、前2項の規定による説明を、説明会の開催その他適切な方法によって行わなければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。
- 4 特定開発事業者は、第1項又は第2項の規定により近隣住民又は周辺住民に説明を行ったときは、その旨を書面により市長に報告しなければならない。

規則

(住民への説明)

- 第7条 条例第12条第1項に規定する規則で定める事項は、別表第3に掲げるとおりとする。
- 2 住民への説明は、説明会の開催により又は個別に行うものとする。
- 3 前項の規定により説明会を開催した場合において、近隣住民又は説明を求めた周辺住民が説明会に参加しなかったときは、特定開発事業者は、当該住民に個別に説明を行わなければならない。
- 4 前2項の規定により住民に個別に説明を行う場合において、当該住民の不在等により説明をすることができなかつたときは、当該説明の内容を記載した文書の送付をもって当該説明に代えることができるものとする。
- 5 前項に規定する文書には、特定開発事業者の氏名又は名称及び代表者、住所又は所在地、担当者の氏名、電話番号その他問合せのための連絡先並びに問合せの期限を明記するものとする。この場合において、当該期限は、当該文書の送付をする日から7日を経過する日以後の日とする。
- 6 特定開発事業者は、前項に規定する期限までに当該住民から何らの連絡もないときは、当該住民に説明をしたものとみなすことができる。
- 7 条例第12条第4項の規定による報告は、説明会等結果報告書(第8号様式)に、次に掲げる図書を添付して行うものとする。
- (1) 近隣住民及び説明を求めた周辺住民の所有し、又は居住する土地又は建築物の位置を明示した図面
- (2) 説明に際し住民に配布した図書

別表第3 (第7条、第11条関係)

行為の区分	住民への説明事項	説明すべき内容
条例第2条第1項第2号に規定する開発行為及び建築	関係者に係る事項	特定開発事業者、設計者、工事監理者及び工事施行者の住所又は所在地、氏名又は名称及び代表者氏名並びに電話番号
	工事の施行に関する事項	1 工事期間又は総工事日数 休日及び作業日の作業時間帯 2 残土等の搬出先 工事用車両の通行経路、運行時間(開始時刻及び終了時刻)、種類及び1日当たりの運行台数 3 仮囲い 仮設建築物の計画 防塵 雨水対策 交通誘導員の配置 4 工事により隣接する家屋に対して生ずる影響の調査及びそれに対して講ずる措置 5 緊急時の連絡先(昼間及び夜間)及び現場責任者の氏名
条例第2条第1項第2号アに規定する開発行為	特定開発事業区域に関する事項	特定開発事業区域の地名地番、形状及び面積 代表的な目標物からの位置
	特定開発事業区域の対象法令等	都市計画及び建築協定の有無並びにこれらの内容
	予定建築物の概要	予定建築物の用途、規模及び計画戸数
	特定開発事業区域の土地利用の概要	1 道路計画 下水の処理方法及び排水経路 公園、緑地及び広場の位置及び規模 消火栓及び防火水槽の種類、位置及び規模 2 公益的施設の有無並びにこれらの位置及び規模
条例第2条第1項第2号イ	造成の概要	切土又は盛土の有無 がけの高さ がけ面及びのり面の措置
	特定開発事業区域に関する事項	敷地の地名地番、形状及び面積 代表的な目標物からの位置 敷地全体の整備概要 予定建築物の位置及び隣接地との距離

からオまでに規定する建築	特定開発事業区域の対象法令等	都市計画及び建築協定の有無並びにこれらの内容
	予定建築物の概要	予定建築物の用途、計画戸数、建築面積、延べ面積、高さ、地上（地下）階数並びに構造及び基礎の種別
	特定開発事業区域の土地利用の概要	1 道路計画 下水の処理方法及び排水経路 公園、緑地及び広場の位置及び規模 消火栓及び防火水槽の種別、位置及び規模 2 公益的施設の有無並びにこれらの位置及び規模 3 駐車台数 自動車の出入口の位置
	電波受信障害	テレビジョン放送の電波の受信障害の予測 テレビジョン放送の電波の受信障害が発生した場合の具体的な対策
	日影の影響	予定建築物により生ずる日影の範囲

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たり、その計画及び工事中の安全確保等の事項を近隣住民及び周辺住民に説明しなければならないことを定めている。

解釈・運用

特定開発事業者に対し、特定開発事業が行われることによって直接的な影響を受ける近隣住民や工事車両の通行などによる間接的な影響を受ける可能性のある周辺住民（申出があった者）に、規則別表第3に掲げる事項を説明することを義務付けている。説明は、説明会等の適切な方法により行い、住民の要望に真摯に対応し、特定開発事業の計画について住民の理解を得るようにしなければならない。

また、前条に規定される標識の設置による14日間の周知期間を経た後に、近隣住民及び周辺住民への説明を実施する。期間の起算日は、標識を設置した日の翌日とする。

ただし、当該近隣住民及び周辺住民から説明の申出があった場合の説明については、標識設置から14日経過後とする必要はない。この場合には、その旨を報告書別紙1及び4に明記すること。

近隣住民及び周辺住民の定義については、条例第2条において次のとおり規定している。

<p>条例第2条（抜粋）</p> <p>(4) 近隣住民 次に掲げる者をいう。</p> <p>ア 特定開発事業を行う区域（以下「特定開発事業区域」という。）からの水平距離が10メートル以内の範囲に土地又は建築物を所有する者及び居住する者</p> <p>イ 特定開発事業区域において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）が、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあっては軒の高さが7メートルを超える建築物、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の地域にあっては建築物の高さが10メートルを超える建築物により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において平均地盤面に日影が生ずる範囲内で、かつ、当該建築物の外壁等からの水平距離がその高さの1.5倍以内の範囲に土地又は建築物を所有する者及び居住する者</p> <p>(5) 周辺住民 次に掲げる者で近隣住民に該当しないものをいう。</p> <p>ア 建築物の外壁等からの水平距離がその高さの3倍以内の範囲に土地又は建築物を所有する者及び居住する者</p> <p>イ 建築物の建築によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される者又は現に生じている者</p> <p>ウ 特定開発事業区域から幅員が5メートル以上の道路に接続するまでの間の道路の幅員が5メートル未満であり、かつ、当該幅員が5メートル未満の道路が当該特定開発事業に係る工事用車両の通路となる場合において、当該幅員が5メートル未満の道路に接して土地を所有する者及び当該幅員が5メートル未満の道路に接している敷地に存する建築物の全部若しくは一部を所有する者又は当該建築物に居住する者</p>
--

条例第2条に規定する近隣住民及び周辺住民の定義において使用する用語の解釈については、次のとおりである。

(1) 居住する者

実際に住んでいる住民を指す。居住する者の確認は、住宅地図等で把握することに加え、現地の表札等の確認を行うことが望ましい。

近隣及び周辺に商業施設やテナントビル又は駐車場などがある場合には、居住する者がいないこともあるが、そうした場合には施設管理者やテナント等を居住する者と同等とみなし、説明を行うものとする。

(2) 平均地盤面に日影が生じる範囲内

近隣住民の範囲として規定しているところだが、建築基準法第56条の2に規定されている日影の範囲ではないことに注意が必要である。特定開発事業を行う事業者にとっては、平均地盤面における「実日影図」により近隣住民の範囲を確認することが必要である。

また、説明会等において、計画建物による実際の日影の範囲についての説明への要望が多いため、「実日影図」により説明を行う必要がある。

(3) 建築物の外壁等

日影を生じる建築物の部分を行い、バルコニーや庇などが想定される。自転車置場やプロパン庫など、低層の別棟付属建築物は含まない。

(4) その高さ

建築基準法による高さの算定方法に基づき算定した最高の高さとする。

(5) 道路の幅員が5メートル未満

道路認定や境界確定図などの幅員ではなく、工事用車両が通行することのできる道路の有効幅員を指す。

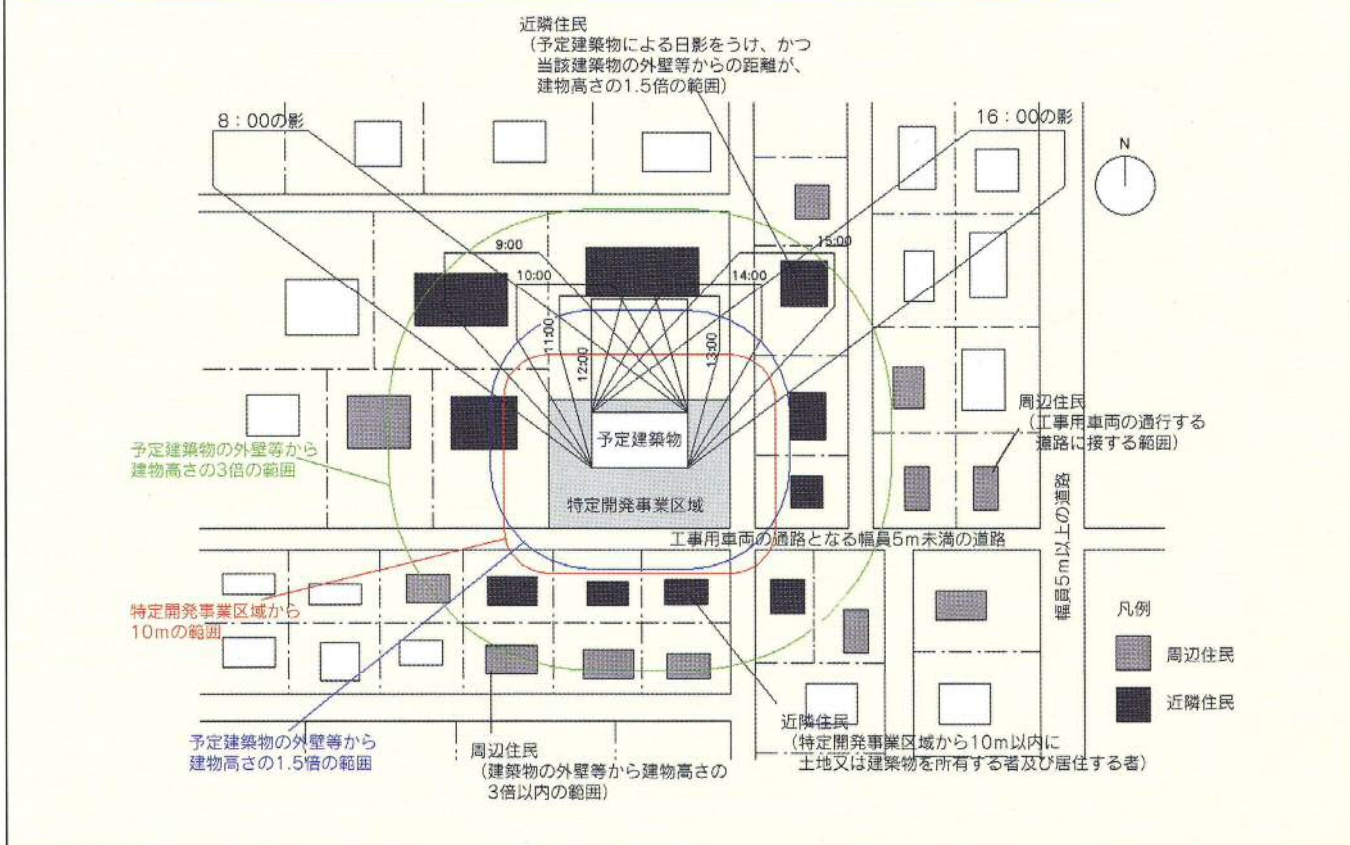
住民への説明の内容は、規則別表第3に規定されているが、特定開発事業に起因する住民対策については、特定開発事業者が原因者として責任を負うことが原則であることは言うまでもない。

例として、特定開発事業によって生じるテレビ、ラジオ等の電波障害、日照、通風、プライバシーや眺望の侵害に関する近隣及び周辺住民とのトラブルが考えられるが、そうした特定開発事業に伴う障害についての対処は当然、特定開発事業者が負うものである。

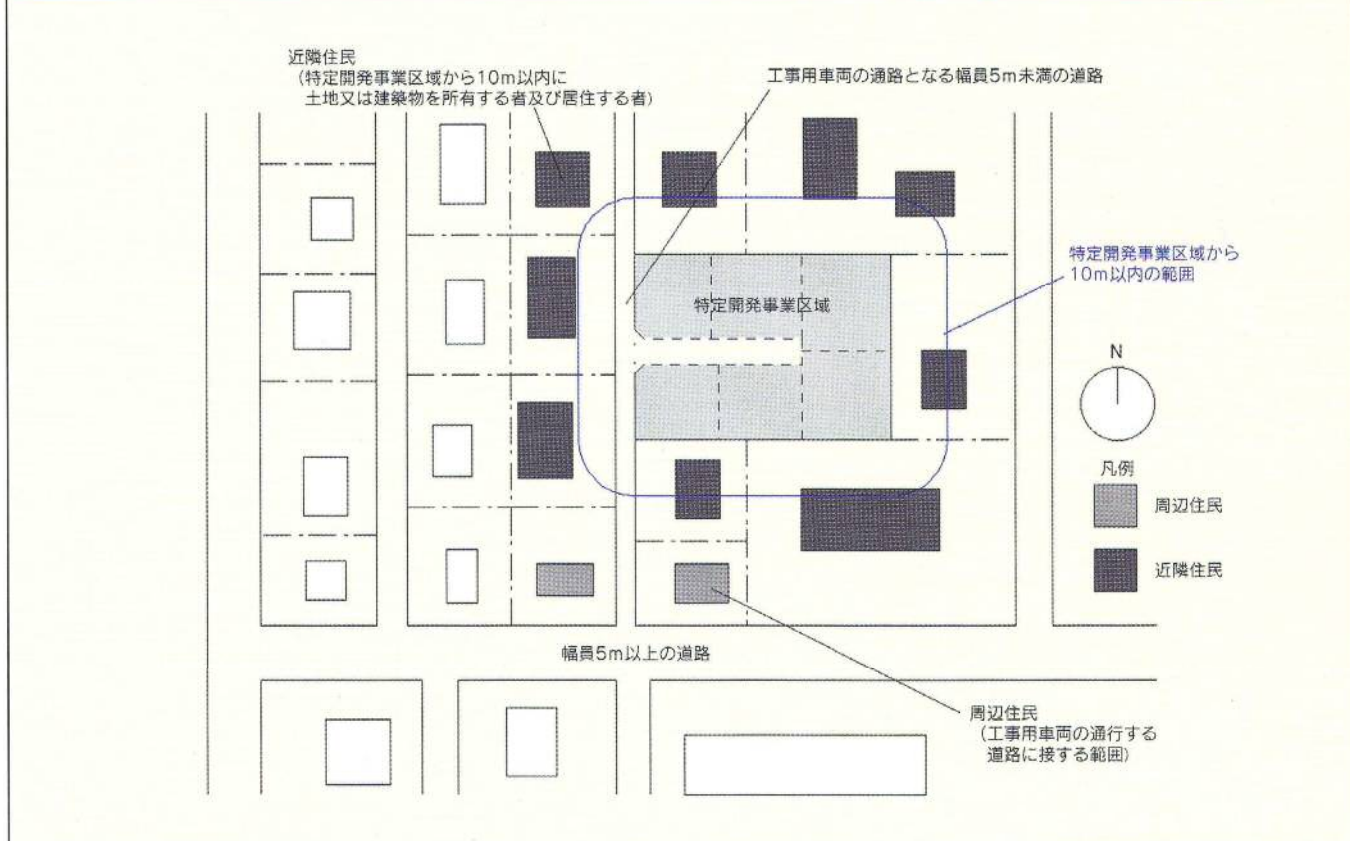
また、市街地における生産緑地指定を受けている農地や市街化調整区域の農地などの農作物に、日影などの影響を与える場合も同様である。

なお、規則第7条第5項の「当該文書の送付をする日から7日を経過する日以後の日とする。」については、送付する日の翌日を起算日とする。

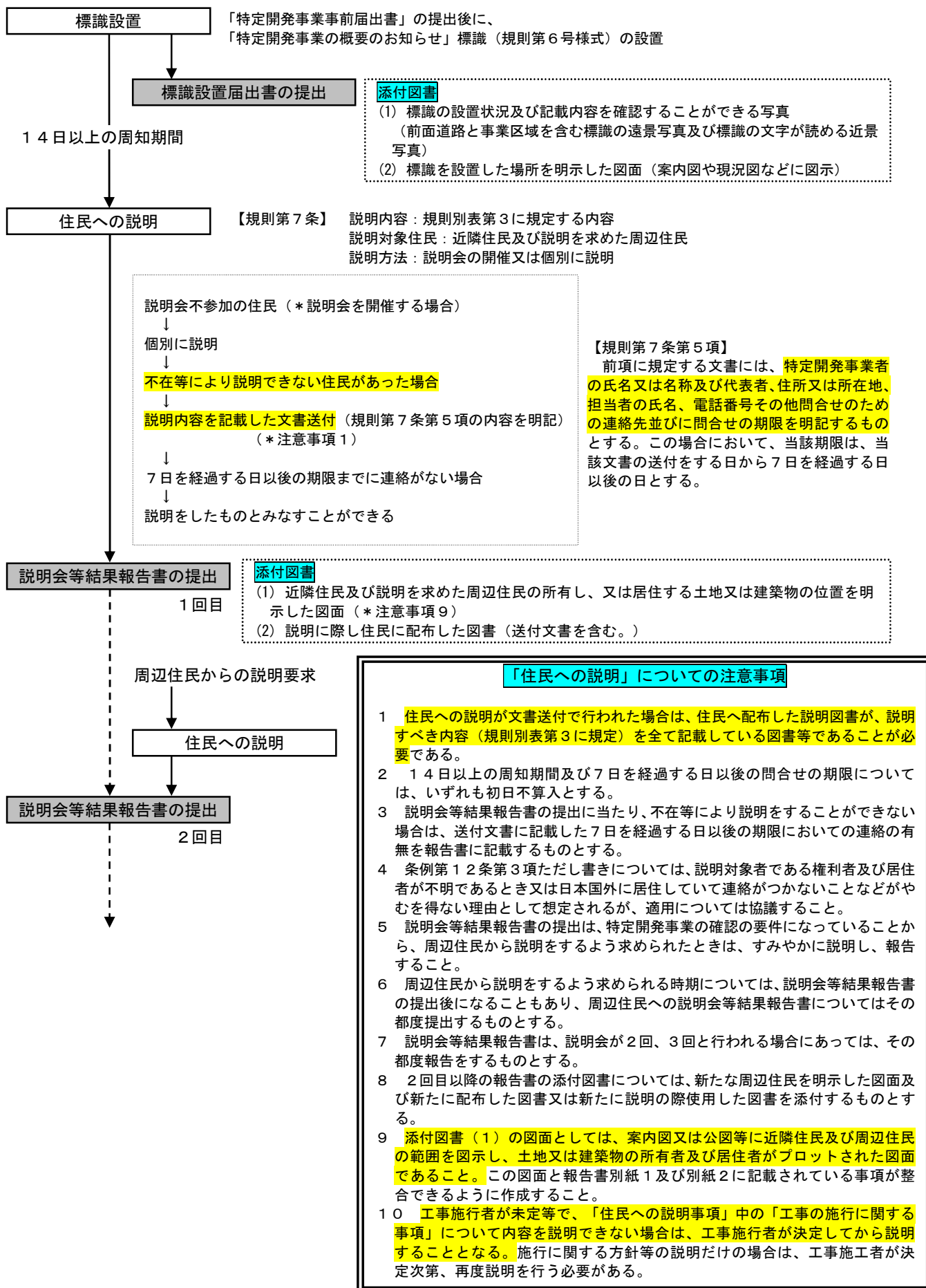
近隣住民・周辺住民の範囲【予定建築物がある場合】



近隣住民・周辺住民の範囲【宅地分譲等の平面開発の場合】



標識の設置・住民への説明フロー



条例**(特定開発事業の確認)**

第13条 特定開発事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、当該特定開発事業の計画が次に掲げる要件を満たしているかどうかについて市長の確認を受けなければならない。

- (1) 第3章（第28条を除く。）及び第36条第1項に規定する基準に適合していること。
- (2) 第11条第2項の規定による届出がされていること。
- (3) 前条第4項の規定による報告がされていること。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行う前に市長の確認を受けなければならないことを定めている。

解釈・運用

特定開発事業区域内に新たに居住することとなる住民及び付近の住民が安全で快適に暮らすことができる都市環境を形成するため、特定開発事業の計画が本条例に規定する公共・公益的施設の整備等の基準に適合していること、また、標識及び説明会等により、近隣・周辺住民への周知が適正に為されていることを市長が確認する。

第2号及び第3号の届出及び報告は、確認を受ける特定開発事業の内容が、標識により周知がされ、適正に説明等がされていることが重要である。このため、説明後に計画の変更が生じた場合は、改めて説明する必要がある。

なお、確認期間について、行政手続条例に定める標準処理期間（申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間）は、確認の申請が担当課に到達した日の翌日から45日間であるが、次の日数は、処理日数に算入しない。

- (1) 茅ヶ崎市の休日を定める条例第1条第1項に規定する市の休日の日数
- (2) 申請期間を定め、その期間内に申請のあったものを一括して処理する場合における当該申請期間の末日までの日数
- (3) 法令に定められた形式上の要件に適合しない申請について、不備等の理由により補正するために必要とする日数（申請者に照会し、及び申請者が審査に必要な新たな書類、資料等を添付するために必要とする日数を含む。）
- (4) 申請者が自ら申請内容を変更するために必要とする日数
- (5) 審査のために必要なデータを追加することとなった場合に要する日数

※標準処理期間は、あくまでも申請の処理に要する期間の目安として定められるものであり、申請者が当該標準処理期間内に申請に対する行政庁からの何らかの応答（処分）を受け得ることを保障するものではない。

条例

(確認の申請)

第14条 前条に規定する確認を受けようとする者は、規則で定めるところにより、書面により市長に申請しなければならない。

2 前項の書面には、第10条の規定による協議の経過を示す書面その他規則で定める図書を添付しなければならない。

規則

(確認申請書)

第8条 条例第14条第1項の規定による申請は、特定開発事業確認申請書(第9号様式)によるものとする。

2 条例第14条第2項に規定する規則で定める図書は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 申請者の住民票又は法人の登記事項証明書
- (2) 公図の写し
- (3) 土地の登記事項証明書
- (4) 設計説明書(第10号様式)
- (5) 代理人を選任した場合にあっては、委任状
- (6) 別表第1に掲げる図書のうち特定開発事業の計画に応じて市長が必要と認めるもの

別表第1(第2条から第4条まで、第8条、第11条、第15条関係)

1 すべての特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
付近見取図	2,500分の1以上	縮尺 方位 道路 目標となる地物
現況図	500分の1以上	縮尺 方位 特定開発事業区域 公共施設及び公益的施設の位置、規模、形状及び名称 地盤高 道路の幅員
土地利用計画図	500分の1以上	縮尺 方位 特定開発事業区域 公共施設及び公益的施設の位置、形状及び名称 計画地盤高 予定建築物の用途、位置、形状及び敷地面積 植栽地の位置 道路の幅員
造成計画平面図	500分の1以上	縮尺 方位 特定開発事業区域 がけ又は擁壁の位置 切土又は盛土をする土地の部分 計画地盤高 地下配水管の位置及び構造 道路の位置、形状、勾配、幅員及び計画地盤高 表土の復元等の措置を講ずる部分 擁壁の位置、構造、高さ及び長さ
造成計画断面図	500分の1以上	縮尺 特定開発事業区域 切土又は盛土をする前後の地盤面 擁壁及びがけの位置
求積図	500分の1以上	縮尺 方位 道路及び水路の幅員 面積求積線 面積計算表
排水施設計画平面図	500分の1以上	縮尺 排水区域の区域界 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 汚水ます及び雨水ますの位置、形状及び構造 マンホール間の距離
排水施設標準断面図	50分の1以上	縮尺 排水施設の規格、寸法及び使用材 基礎の規格、寸法、使用材及び形状
排水施設縦断面図	100分の1以上	縮尺 特定開発事業区域 切土又は盛土をする前後の地盤面 マンホールの位置 管渠の勾配、土被り及び管底高
排水施設構造図	300分の1以上	縮尺 排水施設の名称、形状及び寸法 使用材の規格及び寸法
給水施設計画平面図	500分の1以上	縮尺 給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法 消火栓の位置

2 特定開発事業区域内の道路を設置する特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
道路標準断面図	100分の1以上	縮尺 道路の形状、断面及び幅員 切取面及び盛土面のり勾配 路面及び路盤の構造 附帯構造物の位置
道路縦断面図	100分の1以上	縮尺 道路の総延長 測点間の距離 測点及び変化点の地盤高及び計画地盤高 道路の勾配
道路構造図	300分の1以上	縮尺 道路の形状及び寸法 使用材の規格及び寸法
防犯灯構造図	50分の1以上	縮尺 防犯灯の形状 使用材の規格及び寸法

3 特定開発事業区域内にがけがある特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
がけ断面図	500分の1以上	縮尺 がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類及びその地層の厚さ） 切土又は盛土をする前の地盤面 がけ面の保護の方法

4 擁壁を設置する特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
擁壁断面図	500分の1以上	縮尺 擁壁の寸法及び勾配 擁壁の材料の種類及び寸法 裏込めコンクリートの寸法 透水層の位置及び寸法 擁壁を設置する前後の地盤面 基礎地盤の土質 基礎杭 ^{（い）} の位置、材料及び寸法

5 特定開発事業区域の面積が3,000平方メートル以上の特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
公園等求積図	250分の1以上	縮尺 方位 公園等の区域 公園等の面積求積線及び面積計算表
公園等平面図	200分の1以上	縮尺 方位 公園等の計画地盤高 道路の位置、形状、勾配及び幅員 植栽の位置、種類及び本数 公園施設の位置 擁壁の位置、構造、高さ及び長さ
公園等横断面図	200分の1以上	縮尺 公園等の断面 切土又は盛土をする前後の地盤面 切取面及び盛土面ののり勾配 擁壁の構造及び高さ 道路の位置、高さ及び幅員
公園施設構造図	50分の1以上	縮尺 公園施設の形状及び寸法 使用材の規格及び寸法
地下埋設図	200分の1以上	縮尺 方位 上水道、排水施設、電気配線、防火用貯水槽の位置及び形状

6 特定開発事業区域の面積が500平方メートル以上の特定開発事業の場合（自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする場合を除く。）

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
消防水利平面図	200分の1以上	縮尺 方位 防火水槽及び消火栓の位置及び形状
消防水利施設構造図	100分の1以上	縮尺 防火水槽の容積、形状及び寸法 標識等の姿図 消火栓の形状、規格及び寸法

7 計画戸数を8戸以上とする建築物の建築をする目的で行う特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
ごみ集積所求積図	500分の1以上	縮尺 方位 ごみ集積所の区域 ごみ集積所の面積求積線及び面積計算表
ごみ集積所構造図	20分の1以上	縮尺 ごみ集積所の形状及び寸法 使用材の規格及び寸法

8 計画戸数が50戸以上で共同住宅等を建築する目的で行う特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
集会場平面図	200分の1以上	縮尺 方位 集会場の位置及び形状 集会場の延べ面積計算表

9 計画戸数を50戸以上とする建築物の建築をする目的で行う特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
防災資機材等保管施設平面図	200分の1以上	縮尺 方位 防災資機材等保管施設の位置及び形状 防災資機材等保管施設の延べ面積計算表
防災資機材等保管施設断面図	200分の1以上	縮尺 防災資機材等保管施設の床及び天井の高さ

10 予定建築物が共同住宅等又は官公庁施設、商業施設、娯楽施設若しくはこれらに類する施設を建築する目的で行う特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
自転車置場平面図	100分の1以上	縮尺 方位 自転車置場の位置及び形状

11 予定建築物の用途に共同住宅等の用に供する部分がある場合で、計画戸数が10戸を超える建築物を建築する目的で行う特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
自動車駐車場平面図	100分の1以上	縮尺 方位 自動車駐車場の位置及び形状

12 条例第2条第1項第2号イからオまでに規定する特定開発事業であつて、予定建築物が自己の居住の

用に供する住宅以外の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
荷さばき駐車場平面図	100分の1以上	縮尺 方位 荷さばき駐車場の位置及び形状

13 条例第36条第1項各号のいずれかに該当する特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
緑化求積図	500分の1以上	縮尺 方位 緑化の区域 緑化の面積求積線及び面積計算表
緑化平面図	500分の1以上	縮尺 方位 植栽の位置、種類及び本数
緑化立面図	300分の1以上	縮尺 予定建築物及び囲障の緑化予定面 植栽の位置、種類及び本数

14 建築物の建築を目的とする特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
配置図	200分の1以上	縮尺 方位 敷地境界線 敷地内における建築物の位置 予定建築物と他の建築物との別 擁壁の位置 土地の高低 敷地の接する道路の位置及び幅員
各階平面図	200分の1以上	縮尺 方位 予定建築物の間取 予定建築物の各室の用途 予定建築物の壁及び開口部の位置
立面図	200分の1以上	縮尺 予定建築物の開口部の位置
断面図	200分の1以上	縮尺 予定建築物の床の高さ 予定建築物の各階の天井の高さ 予定建築物の軒及びひさしの出 予定建築物の軒の高さ 予定建築物の高さ

備考1 「立面図」は、2面以上とし、1面は道路側からとする。

2 「断面図」は、2面以上とする。

15 予定建築物の軒の高さが7メートル以上又は予定建築物の高さが10メートル以上の特定開発事業の場合

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
日影図	500分の1以上	縮尺 方位 敷地境界線 敷地内における建築物の位置 建築物の各部分の平均地盤面からの高さ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第56条の2第1項の水平面（以下「水平面」という。）上の敷地境界線からの水平距離5メートル及び10メートルの線（以下「測定線」という。） 建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻に水平面に生じさせる日影の形状 建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間又は水平面に生じさせる日影の等時間日影線

趣旨

本条は、市長の確認を受けるための申請について定めている。

解釈・運用

特定開発事業を行おうとする特定開発事業者は、市長の確認（条例第13条）を受けるため、書面により申請しなければならない。

第2項に規定する添付図書は、条例第10条に規定する協議を行い、協議成立までの経過を示した書面及び規則第8条第2項に定める図書である。協議の経過を示す書面については、特定開発事業協議経過書（117頁）を使用し、条例第39条による警察署長との協議がある場合は、警察署長との協議経過書（118頁共同住宅用、125頁その他用）を併せて使用するものとする。

提出部数は、規則第32条（16頁参照）に規定するとおり、正本及び副本をそれぞれ1部としている。

提出に当たっての注意事項

- (1) 図書の索引を作成し、各図書の名称がすぐわかるようにすること。
- (2) 他の図書と併用できるものは併用してよいものとする。その場合は、図書の名称を併記すること。
- (3) 図書の折込み寸法は、日本工業規格A4とし、左綴じとする。また、用紙は同規格A1からA4までのものを使用すること。
- (4) 提出する図書は、特定開発事業確認申請書添付図面チェックリスト(138頁)において確認できる。
- (5) 経過書、住民票又は法人の登記事項証明書及び土地の登記事項証明書については、正本に原本を添付し、副本には写しを添付する。
- (6) 都市計画法第29条の開発許可申請と同時に申請する場合に限り、住民票又は法人の登記事項証明書及び土地の登記事項証明書については、正本副本共に写しとすることができる。

条例**(確認の通知等)**

第15条 市長は、前条第1項の規定による申請があったときは、当該申請に係る計画が第13条各号に掲げる要件を満たしているかどうかについて確認し、その結果を書面により申請者に通知しなければならない。

2 市長は、前項の規定により申請に係る計画が第13条各号に掲げる要件を満たしていることを確認したときは、規則で定めるところにより、当該計画の概要を記載した書面を作成し、住民の閲覧に供するものとする。

規則**(標識への記載)**

第9条 特定開発事業を行う者（以下「特定開発事業者」という。）は、条例第15条第1項の規定による通知を受けたときは、確認を受けた日及び確認の番号を第6条第1項の標識に記載しなければならない。

規則**(確認登録簿)**

第10条 条例第15条第2項に規定する特定開発事業の計画の概要を記載した書面は、確認登録簿（第11号様式）とする。

2 確認登録簿には、特定開発事業確認申請書に添付された図書のうち付近見取図、公図、土地利用計画図及び配置図の写しを添付するものとする。

3 市長は、確認登録簿の整理その他必要があると認めるときは、確認登録簿の閲覧を一時中止することができる。

4 確認登録簿の閲覧をしようとする者は、確認登録簿閲覧申請書（第12号様式）を市長に提出しなければならない。

5 確認登録簿の閲覧をする者は、職員の指示に従って定められた場所で閲覧し、確認登録簿を丁寧に取り扱い、汚損し、又は破損してはならない。

6 前項の規定に違反する者又は違反するおそれがあると認められる者に対しては、市長は、確認登録簿の閲覧を中止させ、又は禁止することができる。

趣旨

本条は、条例第14条の確認申請があったときは、基準に適合しているか否かを確認しその結果を申請者に通知することと、基準を満たしたことを確認したときに計画の概要を記載した書面を作成すること及び住民の閲覧に供することを定めている。

解釈・運用

市長は、条例第14条に規定する申請があったときは、計画が条例第13条各号の要件を満たしているかどうかについて審査し、要件を満たしているものについては「特定開発事業確認済証」にて、満たしていないものについては「特定開発事業不適合通知」にて申請者に通知するものとする。確認済証による通知をした場合（要件を満たしていた場合）については、計画の概要を記載した書面（確認登録簿）を作成し住民の閲覧に供する。

申請者は、確認済証による通知を受けたときは、必要事項を標識に記載するとともに、工事の着手時には、標識に特定開発事業確認済証の番号及び日付を記載した写真（近景）と工事着手によって標識位置が変わるものについては特定開発事業区域への標識の設置状況写真（遠景）を提出すること。

条例

(特定開発事業の計画の変更)

- 第16条 特定開発事業者は、特定開発事業の計画の変更をする場合（規則で定める軽微な変更をする場合を除く。第4項及び第5項において同じ。）において、第11条第1項に規定する標識に記載した事項に変更があるときは、これを修正しなければならない。この場合において、標識の記載事項を変更したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 2 特定開発事業者は、特定開発事業の計画の変更をする場合において、当該変更が特定開発事業区域の変更又は予定建築物の位置若しくは高さの変更に係るものであるときは、規則で定める事項を第12条第1項又は第2項の規定による説明を受けた近隣住民又は周辺住民に説明しなければならない。第12条第3項及び第4項の規定は、この場合について準用する。
- 3 第12条の規定は、前項に規定する特定開発事業の計画の変更により新たに近隣住民又は周辺住民となる者（同項の規定により説明を受ける者を除く。）に説明をする場合について準用する。
- 4 特定開発事業者は、特定開発事業の計画の変更をする場合は、当該変更をする事項について、市長の確認を受けなければならない。この場合において、第13条第2号中「第11条第2項」とあるのは「第16条第1項後段」と読み替えて同条各号の規定を準用する。
- 5 第10条、第14条及び前条の規定は、特定開発事業の計画の変更をする場合について準用する。
- 6 特定開発事業者は、特定開発事業の計画について規則で定める軽微な変更をする場合は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

規則

(特定開発事業の計画の変更)

- 第11条 条例第16条第1項及び第6項に規定する規則で定める軽微な変更は、次に掲げるとおりとする。
- (1) 設計者又は工事施行者の変更
 - (2) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更
 - (3) 近隣住民又は周辺住民が新たに生じない変更
 - (4) 条例第3章第1節に規定する公共施設の設置に係る変更のうち次に掲げる変更以外の変更
 - ア 条例第22条に規定する道路の位置、形状又は幅員の変更
 - イ 条例第23条に規定する排水施設のうち管渠の位置(下水の流路の方向に変更がある場合に限る。)、構造及び断面積の変更並びに専ら雨水を排除すべきます以外のますの数の変更
 - ウ 条例第24条に規定する公園等の位置、形状及び規模の変更
 - エ 条例第25条に規定する消防に必要な水利の位置、構造及び給水能力の変更
 - (5) 条例第3章第2節に規定する公益的施設の設置又は整備に係る変更のうち次に掲げる変更以外の変更
 - ア 条例第26条に規定するごみ集積所の位置の10メートル以上の変更
 - イ 条例第30条に規定する消防活動空地の位置の10メートル以上の変更
 - ウ 条例第32条に規定する自動車駐車場を特定開発事業区域外に新たに設置する変更及び特定開発事業区域外に設置した自動車駐車場の自動車の収納台数を増加する変更
 - (6) 条例第36条に規定する緑化に係る変更
- 2 条例第16条第1項後段の規定による届出は、標識記載事項変更届出書（第13号様式）によるものとする。
- 3 条例第16条第5項において準用する条例第10条の規定による特定開発事業の計画の変更に係る協議は、特定開発事業協議書により行うものとする。この場合において、別表第2に掲げる図書のうち当該変更をする事項に係るものを添付するものとする。
- 4 条例第16条第2項に規定する規則で定める事項は、別表第3に掲げる事項のうち当該変更をする事項に係るものとする。
- 5 第7条の規定は、条例第16条第2項の規定により近隣住民又は周辺住民に説明をする場合又は条例第16条第3項において準用する条例第12条の規定により近隣住民又は周辺住民となる者に説明をする場合について準用する。
- 6 条例第16条第5項において準用する条例第14条第1項の規定による申請は、特定開発事業変更確認申請書（第14号様式）によるものとする。この場合において、別表第1に掲げる図書のうち当該変更をする事項に係るものを添付するものとする。
- 7 条例第16条第5項において準用する条例第15条第2項に規定する特定開発事業の計画の変更の概要を記載した書面の作成は、当該確認登録簿に当該変更に係る事項を記載することによるものとする。前条第2項の規定は、この場合について準用する。
- 8 条例第16条第6項の規定による届出は、軽微な変更届出書（第15号様式）によるものとする。

- 9 前項の場合において、当該変更により当該特定開発事業に係る特定開発事業確認申請書の添付図書の記載事項に変更が生ずるときは、別表第1に掲げる図書のうち付近見取図並びに当該変更をする事項に係る変更前及び変更後のものを添付するものとする。前条第2項の規定は、この場合について準用する。

趣旨

本条は、条例第13条に規定する確認を受けた後の特定開発事業の計画を変更する場合の手続を定めている。

解釈・運用

確認を受けた特定開発事業の計画を変更する場合は、変更事項に関して再度確認を受けなければならない。

ただし、軽微な変更については、その内容を届け出ることとされた。この場合に、標識に記載した事項の変更があるときは、速やかに、標識の記載事項を修正し、標識記載事項変更届出書（規則第13号様式）により届出をしなければならない。

計画の変更に伴う手続

（第1項）標識に記載した事項の変更がある場合 → 標識記載事項変更届出書（規則第13号様式）

（第2項及び第3項）予定建築物の位置又は高さの変更がある場合 → 説明会等結果報告書（規則第8号様式）＋軽微な変更届出書（規則第15号様式）

当初説明を行った近隣住民及び周辺住民には変更した事項を、新たに近隣住民及び周辺住民となった者には規則第7条で定める説明事項及び説明すべき内容を説明するものとする。この場合、説明の時期は、標識の修正から14日以降とする必要はない。

（第4項）公共・公益的施設等の変更がある場合 → 特定開発事業協議書（規則第5号様式） → 特定開発事業変更確認申請書（規則第14号様式）

規則第11条第1項第4号ア～エ及び第5号ア～ウに該当する場合は、条例第10条の再協議の後、特定開発事業変更確認申請書の提出が必要となる。

確認時に工事施行者が未定の場合で、後日、工事施行者が決定した場合は、軽微な変更として軽微な変更届出書により届け出ること。

また、軽微な変更届出書は1部提出であるが、特定開発事業確認申請書の添付図書に変更が生ずるときは、変更前後の図書を協議先の関係課にそれぞれ提出すること。

条例**(工事着手の制限)**

第17条 特定開発事業者は、第13条に規定する確認を受けなければ、特定開発事業に関する工事に着手してはならない。

趣旨

本条は、条例第13条に規定する確認の前の特定開発事業に関する工事の着手を禁止することを定めている。

解釈・運用

特定開発事業の内容が、本条例による公共・公益的施設の整備等の基準を満たしていない場合や、標識設置届出書及び説明会等結果報告書の提出がない場合に、特定開発事業者が特定開発事業に関する工事に着手してしまうと、条例の目的が達成できない恐れがあるため、市長の確認を受けるまで特定開発事業に関する工事を制限するものである。市長の確認を受けない限り、他の法令の手続（建築確認など）が終了していたとしても工事に着手することはできない。

工事着手については、特定開発事業区域への工事資機材の搬入や養生シート等での仮囲いをする等の行為をもって、工事に着手したものと考えるが、都市計画法第37条の規定による建築制限解除の承認申請に伴う、養生シート等での仮囲いをする等の行為については、この限りではない。

特定開発事業の確認の申請時点での特定開発事業区域の状況（現況）を、当該事業の目的のため、何らかの行為により改変することをもって工事着手と考えるものであるが、その行為が特定開発事業区域の通常管理行為にあたるような場合はこの限りでないため、事実上の工事着手かどうかの判断は慎重に見極める必要がある。

本条に反し、工事に着手した場合は、事業の停止や違反是正措置の勧告、命令を経て、罰則が科されることがある。

条例**(完了検査)**

第18条 特定開発事業者は、特定開発事業に関する工事を完了したときは、その旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が第15条第1項（第16条第5項において準用する場合を含む。）の規定による確認の内容に適合しているかどうかについて検査し、当該工事が当該確認の内容に適合していると認めるときは、その旨を書面により特定開発事業者に通知しなければならない。

規則**(工事完了届出書)**

第12条 条例第18条第1項の規定による届出は、特定開発事業工事完了届出書（第16号様式）によるものとする。

趣旨

本条は、特定開発事業の工事の完了に関する手続を定めている。

解釈・運用

本条では、特定開発事業者が工事を完了したときには、特定開発事業工事完了届出書（規則第16号様式）により届け出なければならないことを義務付けている。

特定開発事業工事完了届出書による届出の際は、付近見取図、土地利用計画図、公図の写し、地番目録及び完了写真（全景2点程度及び公益的施設それぞれを写したものを）を添付し、完了の状況を確認する。

市長は、工事が確認の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めるときは特定開発事業者はその旨を通知する。適合していないと認めた場合は、特定開発事業者は確認の内容のとおり工事を完了させるか、計画の変更が必要となる。

計画の変更は、変更の度合いに応じて、軽微な変更の届出で済むもの、条例第10条の再協議が必要なもの等があるため、事前に担当と打合せを行う必要がある。

検査について

完了検査は、条例所管課である開発審査課と条例第10条による協議を行った関係課がそれぞれ行う。検査日は、特定開発事業工事完了届出書の提出があった日から一週間後以降の火曜日又は金曜日の午後としている。特定開発事業者は、検査工程に余裕を持ち、検査の予定を早めに連絡すること。

また、都市計画法第29条開発許可を受けた特定開発事業についての完了検査は、条例の完了検査と都市計画法の完了検査を同時に実施する。

特に、道路関係及び排水施設関係の検査においては、工事写真の提出が必要であるため、各種工事の工程ごとの施工状況写真を必ず撮影し、工事写真帳として整理しておくこと。

条例

(特定開発事業の取りやめ等)

- 第19条 特定開発事業者は、第14条第1項の規定による確認の申請をする前に特定開発事業を取りやめるときは、その旨を市長に届け出なければならない。
- 2 特定開発事業者は、第14条第1項の規定による確認の申請を取り下げるときは、その旨を市長に届け出なければならない。
- 3 特定開発事業者は、第15条第1項の規定による確認を受けた特定開発事業を廃止したときは、その旨を市長に届け出なければならない。
- 4 市長は、前項の規定による届出があった場合において、必要があると認めるときは、災害の発生を防止するための措置を講ずるよう特定開発事業者に命ずることができる。

規則

(取やめ届出書等)

- 第13条 条例第19条第1項の規定による届出は、特定開発事業取やめ届出書(第17号様式)によるものとする。
- 2 条例第19条第2項の規定による届出は、特定開発事業取下届出書(第18号様式)によるものとする。
- 3 条例第19条第3項の規定による届出は、特定開発事業廃止届出書(第19号様式)によるものとする。

趣旨

本条は、特定開発事業の取りやめ、確認の申請の取下げ、廃止の手続について定めている。

解釈・運用

特定開発事業に関する手続を中止するときは、手続の進行状況に沿って取りやめ、確認の申請の取下げ、廃止の届出をしなければならない。また、特定開発事業に関する工事に着手していた場合は、災害等が発生しないよう適切な措置をとらなければならない。

条例

(特定開発事業者の名称等の変更)

第20条 特定開発事業者は、氏名若しくは名称若しくは代表者又は住所若しくは所在地に変更があったときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

規則

(名称等変更届出書)

第14条 条例第20条の規定による届出は、特定開発事業名称等変更届出書(第20号様式)に当該変更があった事実を証する書類を添付して行うものとする。

2 特定開発事業者は、前項の届出書を提出したときは、速やかに第6条第1項の標識の記載事項を修正しなければならない。

趣旨

本条は、確認を受けた特定開発事業者の名称などの変更の手続について定めている。

解釈・運用

特定開発事業者は、確認を受けた後に氏名、名称、代表者、住所、所在地を変更した場合、市長に届け出なければならないこととしている。特定開発事業の計画に変更がなく、市長の確認に影響を及ぼすような変更ではないことから、届出で足りることとした。

なお、特定開発事業者自体の変更については、次条(地位の承継)による。

条例**(地位の承継)**

第21条 第15条第1項の規定による確認を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該確認に基づく地位を承継する。この場合において、地位を承継した者は、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

2 第15条第1項の規定による確認を受けた者から当該特定開発事業区域内の土地の所有権その他当該特定開発事業に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該確認を受けた者が有していた当該特定開発事業の確認に基づく地位を承継することができる。

規則**(地位承継届出書等)**

第15条 条例第21条第1項後段の規定による届出は、特定開発事業地位承継届出書（第21号様式）に当該承継した事実を証する書類を添付して行うものとする。

2 条例第21条第2項の規定により承認を受けようとする者は、特定開発事業地位承継承認申請書（第22号様式）に次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 当該特定開発事業区域内の土地の所有権その他当該特定開発事業に関する工事を施行する権原を取得した事実を証する書類
- (2) 工事の施行状況に関する図書
- (3) 別表第1に掲げる図書のうち近見取図
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

3 条例第21条第1項の規定により地位を承継した特定開発事業者は、第1項の届出書を提出したときは、速やかに第6条第1項の標識の記載事項を修正しなければならない。

4 条例第21条第2項の規定による承認を受けた者は、速やかに第6条第1項の標識の記載事項を修正しなければならない。

趣旨

本条は、市長の確認後、特定開発事業者の承継が生じたときの手続を定めている。

解釈・運用

一般承継があった場合は、特定開発事業地位承継届出書（規則第21号様式）に承継事実を証する書類を添付して届出するものとする。一般承継とは、

- (1) 相続人
- (2) 合併後存続する法人（吸収合併の場合）
- (3) 合併により新たに設置された法人（新設合併の場合）

となっており、相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた市長の確認に基づく地位を承継する。承継した者は遅滞なく市長にその旨を届け出なければならない。

特定承継がある場合は、特定開発事業地位承継承認申請書（規則第22号様式）により申請しなければならない。

市長による確認を受けた者から特定開発事業区域内の土地の所有権その他特定開発事業に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受け、確認に基づく地位を承継することができる。

本条により、従前の特定開発事業者が行った手続は承継を受けた者が行ったものとみなし、また、従前の特定開発事業者に対して行われた手続は承継を受けた者に対して行われたものとみなすことにより、計画の継続性を担保する。

いずれの場合も、速やかに、特定開発事業区域に設置してある標識の記載事項を修正し、標識記載事項変更届出書を提出すること。